

AVAIINTIETOASIAKIRJA

TARKOITUS

Tässä avaintietoasiakirjassa annetaan sijoittajalle avaintiedot tarjottavasta sijoitustuotteesta. Asiakirja ei ole markkinointiaineistoa. Laissa edellytetään kyseisten tietojen antamista, jotta sijoittaja ymmärtäisi tarjottavan tuotteen luonteen ja siihen liittyvät riskit, kulut sekä mahdolliset voitot ja tappiot ja jotta sijoittajan olisi helpompi vertailla sitä muihin tuotteisiin.

TUOTE

Voitonjakolaina - EAB Value Added Fund III SR IV Ky

Tuotteen kehittäjä on EAB Rahastoyhtiö Oy ("Rahastoyhtiö"), joka kuuluu EAB Group Oyj -konserniin ("EAB"). Tuotteen kehittäjän verkkosivuston osoite on www.eabgroup.fi/instituutiot/rahastohallinto. Ottakaa yhteyttä numeroon 0201 558 610, jos haluatte lisätietoja. Tuotteen kehittäjän toimivaltainen viranomaisen avaintietoasiakirjan osalta on Finanssivalvonta. Laatimispäivä on 1.7.2022.

Olette ostamassa tuotetta, joka ei ole yksinkertainen ja joka saattaa olla vaikea ymmärtää.

MIKÄ TÄMÄ TUOTE ON?

Tuote on voitonjakolaina. Tuotteen tarkoituksena on mahdollistaa tuotteeseen sijoittaville välillisesti sijoitus pääasiassa Suomen kasvukeskuksissa ja kymmenessä nopeimmin kasvavissa kaupunkiseuduissa sijaitseviin toimitilakiinteistöihin sijoittavaan vaihtoehtorahastoon EAB Value Added Fund III Ky (jäljempänä "Kohderahasto"). Tuotteeseen sijoitettu määrä eli EAB Value Added Fund III SR IV Ky:lle (jäljempänä "Syöttörahassto") annettu laina käytetään kokonaisuudessaan (mutta mahdollisesti Syöttörahasston kuluilla vähennettynä) sijoitukseen, jonka Syöttörahassto tekee Kohderahastoon. Voitonjakolainan tuotto on täysin riippuvainen Kohderahaston menestyksestä.

Syöttörahassto on suljettu ja määräaikainen kommandiittiyhtiömuotoinen vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukainen vaihtoehtorahasto. Syöttörahassto on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain tarkoittama syöttörahassto. Voitonjakolainat eivät ole kaupankäynnin kohteena julkisessa kaupankäynnissä, niiden siirrettävyyttä on rajoitettu ja niitä ei lunasteta vaatimuksesta. Voitonjakolaina maksetaan takaisin (siinä määrin kuin sille on katetta) sen jälkeen, kun Kohderahasto on purettu ja sen varat jaettu sen yhtiömiehille (ml. Syöttörahasstolle), ellei Syöttörahassto arvioi, että se voi joutua palauttamaan varoja Kohderahastolle.

Syöttörahasston sijoitustoiminnan tavoitteena on pitkällä aikavälillä kasvattaa rahasto-osuuden (voitonjakolainan) arvoa sijoittamalla (voitonjakolainoina saamansa) varat Kohderahastoon, joka ei ole kaupankäynnin kohteena julkisessa kaupankäynnissä, jonka siirrettävyyttä on rajoitettu ja jonka lunastusta ei voida vaatia. Syöttörahassto pyrkii saamaan tuottoa ensisijaisesti Kohderahasto-osuuden arvonnoususta sekä realisoituneista voitoista. Kohderahasto sijoittaa pääasiassa toimitilakiinteistöihin, jotka sijaitsevat Suomen kasvukeskuksissa ja kymmenessä nopeimmin kasvavissa kaupunkiseuduissa ("Kohdesijoitukset"). Kohderahaston sijoitustoiminnassa sovelletaan yhdisteltyä arvonnouluun ja vakaan kassavirran strategiaa, perustuen arvonnouluun osalta Kohdesijoituksien käyttötarkoituksen muutoksiin, vuokratukseen ja vuokrattavuuden parantamiseen sekä laajennuksiin ja vakaan kassavirran osalta Kohdesijoituksien korkealuokkaisuuteen ja -tuottoisuuteen.

Kohderahasto pyrkii saamaan tuottoa ensisijaisesti Kohdesijoituksien arvonnoususta ja realisoituneista voitoista sekä vuokratuotoista.

Tuotteen suositeltu sijoitusaika on vähintään 10 vuotta. Tuotteen suositeltu sijoitusaika perustuu tuotteen riski-tuotto-profiiliin. Mitä korkeampi riski tuotteeseen ja sen tuottoon liittyy, sitä pidempi on tuotteen suositeltu sijoitusaika.

Tuotteen markkinoinnin kohderyhmä ovat ammattimaiset asiakkaat ja ei-ammattimaiset asiakkaat. Minimisijoitussumma on 1 000 000 euroa. Sijoittajan tulee sietää korkeaa riskiä ja sijoittajalla tulee olla valmius ja kyky kantaa koko sijoituksensa mahdollisesta menettämisestä aiheutuva tappio sekä olla valmiita pitämään sijoituksensa suositellun sijoitusajan (rahaston elinkaaren) loppuun asti.

MITKÄ OVAT RISKIT JA MITÄ TUOTTOA SIOJITTAJA VOI SAADA?

Riski-indikaattori



Riski-indikaattorissa oletetaan, että sijoittaja pitää tuotetta hallussaan 10 vuoden ajan. Sijoittaja ei voi eräännyttää tuotetta enneaikaisesti. Sijoittaja ei välttämättä

pysty irtautumaan tuotteestaan helposti tai hänen on irtauduttava tuotteestaan hinnalla, joka vaikuttaa huomattavasti hänen samaansa tuottoon.

Tuote ei sisällä pääomaturvaa markkinariskiä vastaan eikä pääomatakuuta luottoriskiä vastaan.

Yleinen riski-indikaattori ilmaisee tämän tuotteen riskitason verrattuna muihin tuotteisiin. Sen avulla kerrotaan, kuinka todennäköisesti tuotteella menetetään

rahaa markkinatapahtumien takia tai sen vuoksi, että Rahastoyhtiö ei pysty maksamaan sijoittajalle.

Tuotteen riskiluokaksi on asteikolla 1-7 määritelty 6, joka on toiseksi korkein riskiluokka. Mahdolliset tappiot arvioidaan korkealle tasolle, ja heikot markkinaolosuhteet vaikuttavat erittäin todennäköisesti Rahastoyhtiön kykyyn maksaa sijoittajalle.

Operatiivinen riski: Operatiivisella riskillä tarkoitetaan tuotteeseen kohdistuvaa tappionvaaraa, joka johtuu EAB:n riittämättömistä tai virheellisistä sisäisistä prosesseista, henkilöstöön tai järjestelmiin liittyvistä

puutteista tai ulkoisista häiriötekijöistä. Operatiiviseen riskiin sisältyvät myös oikeudellinen riski sekä tietoturvariski. Tätä riskiä ei oteta huomioon edellä esitettyssä indikaattorissa.

Tähän tuotteeseen ei liity turvaa tulevaa markkinoiden kehitystä vastaan, mikä tarkoittaa, että sijoittaja voi menettää osan sijoituksestaan tai koko sijoituksensa. Jos sijoittajalle ei voida maksaa hänen saamisiaan, sijoittaja saattaa menettää koko sijoituksensa.

Tuottonäkymät

SIJOITUS 10 000 EUROA				
NÄKYMÄT		1 VUOSI	5 VUOTTA	10 VUOTTA Suositeltu sijoitusaika
STRESSINÄKYMÄ	Rahamäärä, jonka sijoittaja voi saada kulujen jälkeen takaisin	7 000	2 800	4 000
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-30,0%	-22,5%	-8,8%
EPÄSUOTUISA NÄKYMÄ	Rahamäärä, jonka sijoittaja voi saada kulujen jälkeen takaisin	7 000	3 800	6 000
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-30,0%	-17,6%	-5,0%
KOHTUULLINEN NÄKYMÄ	Rahamäärä, jonka sijoittaja voi saada kulujen jälkeen takaisin	7 000	6 800	16000
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-30,0%	-7,4%	4,8%
SUOTUISA NÄKYMÄ	Rahamäärä, jonka sijoittaja voi saada kulujen jälkeen takaisin	7 000	9 800	24 000
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-30,0%	-0,4%	9,1%

Tässä taulukossa esitetään rahamäärä, jonka sijoittaja voi saada takaisin 10 seuraavan vuoden aikana eri tuottonäkymien perusteella, kun oletuksena on 10 000 euron sijoitus.

Esitetyt näkymät kuvaavat sitä, miten sijoitus voi tuottaa. Niitä voidaan verrata muiden tuotteiden näkymiin.

Esitetyt näkymät ovat tulevaa tuottoa koskevia arvioita, jotka perustuvat saatuihin näyttöihin tämän sijoituksen arvon vaihtelusta, eivätkä tarkkoja indikaattoreita.

Sijoittajan saama tuotto määräytyy markkinoiden kehityksen ja sijoitusajan mukaan.

Stressinäkö osoittaa, mikä sijoittajan tuotto voisi olla äärimmäisessä markkinatilanteessa, eikä siinä

oteta huomioon tilanteita, joissa Rahastoyhtiö ei pysty maksamaan sijoittajalle.

Tätä tuotetta ei voida eräännyttää helposti. Tämä tarkoittaa, että sijoittajan tuottoa on vaikea arvioida, jos tämä eräännyttää sijoituksensa ennen suositellun sijoitusajan päättymistä. Sijoittaja ei joko voi eräännyttää sijoitustaan varhain tai varhaiseen eräännyttämiseen liittyä korkeita maksuja tai suuria tappioita.

Esitetyt luvut sisältävät kaikki tuotteeseen itseensä liittyvät kulut ja kaikki sijoittajan neuvonantajaan tai jakelijaan liittyvät kulut. Luvuissa ei oteta huomioon sijoittajan henkilökohtaista verotilannetta, joka saattaa vaikuttaa tämän saamiin tuottoihin.

MITÄ TAPAHTUU, JOS EAB ON MAKSUKYVYTÖN?

Sijoittajalle voi aiheutua taloudellisia tappioita, jos EAB joutuisi maksukyvyttömyystilanteeseen. Tuote ei kuulu talletussuojan taikka sijoittajien korvausrahaston piiriin.

MITÄ KULUJA SJOITTAJALLE AIHEUTUU?

Tuoton vähentymisellä (RIY) esitetään sijoittajan maksamien kokonaiskulujen vaikutus sijoittajan mahdollisesti saamaan tuottoon. Kokonaiskuluissa otetaan huomioon kertaluonteiset, jatkuvaluonteiset ja satunnaiset kulut.

Tässä esitetyt summat ovat tuotteeseen itseensä liittyvät kumulatiiviset kulut kolmen eri sijoitusajan osalta. Ne sisältävät mahdollisia varhaiseen irtautumiseen liittyviä sakkokoja. Lukujen oletuksena on 10 000 euron sijoitus. Luvut ovat arvioita ja voivat muuttua tulevaisuudessa.

Ajan myötä kertyvät kulut

Tätä tuotetta sijoittajalle myyvät tai siitä neuvoja antavat henkilöt voivat veloittaa sijoittajalta muita kuluja. Tällöin kyseinen henkilö antaa sijoittajalle tietoja kyseisistä kuluista ja näyttää millaisia vaikutuksia kaikilla kuluilla ajan myötä on sijoitukseen.

SIJOITUS 10 000 EUROA			
Näkymät	Eräännyttävässä 1 vuoden kuluttua	Eräännyttävässä 5 vuoden kuluttua	Eräännyttävässä 10 vuoden kuluttua
Kokonaiskulut	482 €	1 352 €	3 516 €
Vaikutus vuotuisen tuottoon (RIY)	4,82 %	3,14 %	2,82 %

Kulujen rakenne

Alla olevassa taulukossa esitetään erityyppisten kulujen vuosittainen vaikutus tuottoon, jonka sijoittaja saattaa saada suositellun sijoitusajan lopussa, sekä eri kululuokkien merkitykset.

TÄSSÄ TAULUKOSSA ESITETÄÄN VAIKUTUKSET VUOTUISEEN TUOTTOON			
Kertaluonteiset kulut	Osallistumiskulut	0,24 %	Sijoituksen tekemisen yhteydessä aiheutuvien kulujen vaikutus. Tämä on enimmäismäärä, jonka sijoittaja joutuu maksamaan. Summa voi olla pienempikin. Tämä sisältää sijoittajan tuotteen jakelukustannukset.
	Irtautumiskulut	0 %	Niiden kulujen vaikutus, jotka aiheutuvat sijoituksesta irtautumista sijoituksen erääntyessä.
Jatkuvaluonteiset kulut	Salkkutapahtumiin liittyvät kulut	0 %	Tuotteesta vastaavan tahon suorittamista kohteena olevien sijoitusten ostoista ja myynneistä aiheutuvien kulujen vaikutus.
	Muut jatkuvaluonteiset kulut	2,58 %	Tuotteesta vastaavan tahon sijoitusten hallinnasta vuosittain perimien kulujen vaikutus.
Satunnaiset kulut	Tulosperusteiset palkkiot	0 %	Tulosperusteisen palkkion vaikutus.
	Voitonjako-osuudet	0 %	Voitonjako-osuuksien vaikutus.

MITEN PITKÄKSI AIKAA SIJOITUS OLISI TEHTÄVÄ, JA SAAKO SIOITTAJA RAHANSA POIS ENNEN SIJOITUKSEN TEKEMISTÄ?

Suosittelun sijoitusaika: 10 vuotta

Välillinen sijoitus Kohderahastoon tehdään tuotteen ja Syöttörahaston kautta. Sijoitus on suunniteltu pidettäväksi Syöttörahaston toimikauden päättymiseen saakka. Tuote ei ole julkisen kaupankäynnin kohteena eikä sijoittajalla ole oikeutta vaatia voitonjakolainaosuutensa takaisinmaksua tai eräännyttämistä ennen Syöttörahaston toimikauden päättymistä. Voitonjakolainaosuuden myyminen toimikauden aikana on mahdollista vain rajoitetusti ja myynnistä voi aiheutua sijoittajalle huomattavia kuluja sekä tappiota.

Syöttörahaston toimikausi voi tietyin edellytyksin olla edellä kuvattua suositeltua sijoitusaikaa pidempi. Syöttörahaston toimikausi on kuitenkin enimmillään 12 vuotta. Lisätiedot Syöttörahaston suositeltua sijoitusaikaa pidemmän toimikauden edellytyksistä löytyvät Kohderahastoa koskevasta rahastosopimuksesta.

KUINKA SIOITTAJA VOI VALITTA?

Jos sijoittaja haluaa valittaa tuotteesta, tuotteen kehittäjästä tai tuotetta myyvän tai siitä neuvoja antavan henkilön toiminnasta, voi sijoittaja ottaa yhteyttä EAB:hen. Yhteystiedot on ilmoitettu verkkosivuiltamme osoitteessa <https://www.eabgroup.fi/yhteystiedot>. Varsinainen asiakasvalitus on tehtävä kirjallisesti ja se voi olla vapaamuotoinen. Valitukset osoitetaan EAB Group Oyj:lle postitse osoitteeseen EAB Group Oyj, Kluuvikatu 3, 00100 Helsinki. Tarkempi ohjeistus valituksen tekemiseen on verkkosivuiltamme osoitteessa www.eabgroup.fi/asiakaspaIautteen-ja-valitusten-kasittely

Asian voi saattaa Vakuutus- ja rahoitusneuvonnan tai Sijoituslautakunnan käsiteltäväksi. Asian voi saattaa myös ratkaistavaksi sijoittajan kotipaikan tai Helsingin käräjäoikeuteen.

FINE Vakuutus- ja rahoitusneuvonta sekä Sijoituslautakunta, Porkkalankatu 1, 00180 Helsinki

Puhelin: 09 685 0120, verkkosivu www.fine.fi

MUUT OLENNAISET TIEDOT

Sijoittajalle annetaan lainsäädännön vaatimalla tavalla seuraavat dokumentit: Voitonjakolainasopimus, Yhtiösopimus, Kohderahastoa koskeva rahastosopimus, Kohderahastoa koskeva AIFMD Art. 23 Disclosures dokumentti (Kohderahaston olennaiset ja riittävät tiedot), Syöttörahaston olennaiset ja riittävät tiedot sekä tämä Avaintietoasiakirja.